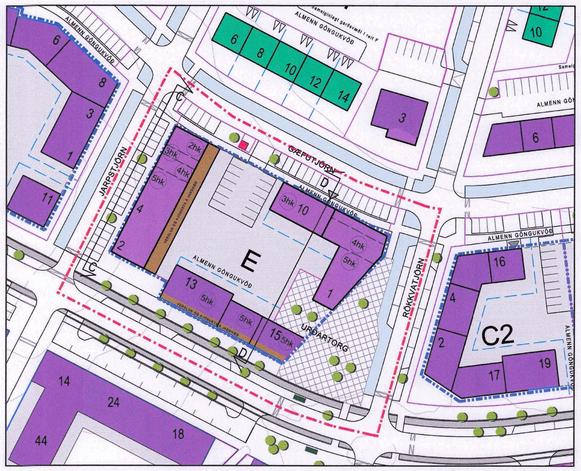
ÚLFARSÁRDALUR - DEILISKIPULAG - Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E norðan Skyggnisbrautar



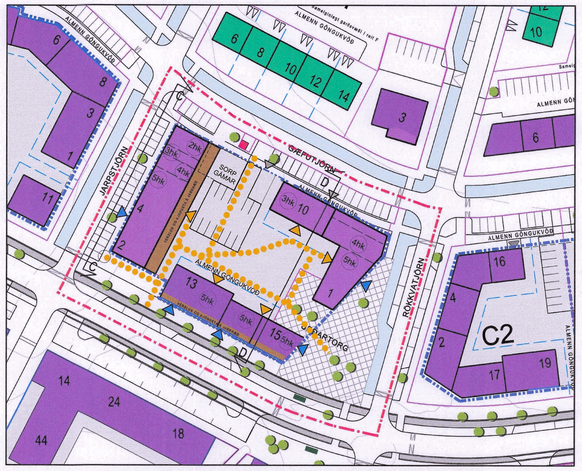
HLUTI GILDANDI DEILISKIPULAGS FYRIR ÚLFARSÁRDALSHVERFI, MKV 1 :1000

Lóðin er hluti af heildarskipulagi fyrir Úlfarsárdal, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði þann 27.09.2017 og borgarráði þann 05.10.2017.

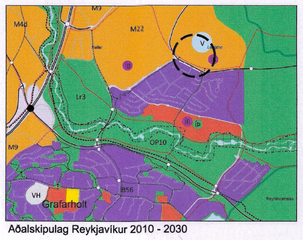
Það tók gildi með birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. þann 19.02.2018.

Breyting á deiliskipulagi Úlfarsárdals vegna lóða C1, C2, E og G, norðan Skyggnisbrautar, var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann 29. 05. 2019 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 3. júní 2019.

Breyting á deiliskipulagi vegna lóð E var samþykkt í skipulags- og samgönguráði þann xx xx 2020 og birt í B-deild Stjórnartíðinda þann xx xx 2020.



TILLAGA AÐ DEILISKIPULAGSBREYTINGU, MKV 1 :1000

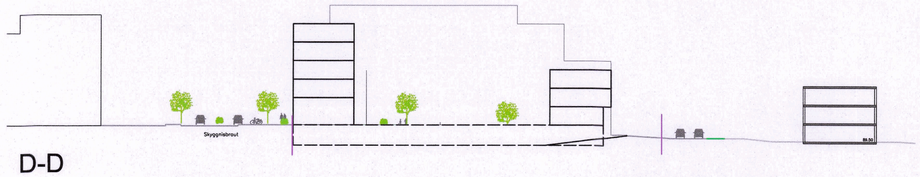


Aðalskipulag Reykjavíkur 2010 - 2030

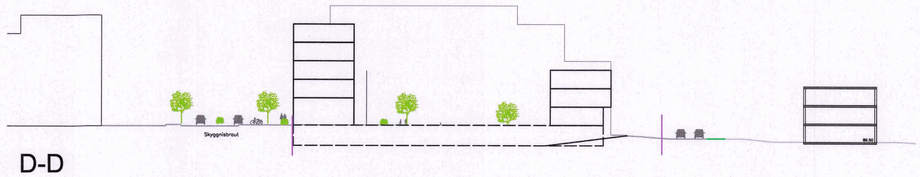
- KVÖÐ UM GÖTUTRÉ STAÐSETNING LEIÐBEINANDI
- TORG
- ÚTIVISTARSTÍGUR, LEGA LEIÐBEINANDI
- HLJÓÐMÖN
- BIÐSTÖÐVAR ALMENNINGSVAGNA, LEGA LEIÐBEINANDI
- INNKEYRSLUR Í BÍLAGEYMSLUR LEGA LEIÐBEINANDI
- INNGANGAR Í ÍBÚÐIR LEGA LEIÐBEINANDI
- INNGANGAR Í VERSLANIR LEGA LEIÐBEINANDI
- GÖNGULEIÐ LEGA LEIÐBEINANDI
- BYGGINGARREITUR SORPGÁMA
- ÁNINGARSTAÐUR OG LEIKSVÆÐI
- BYGGINGARREITUR GEYMSLURÝMIS Í KJALLARA
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGS-BREYTINGAR
- MÖRK DEILISKIPULAGS
- LÓÐAMÖRK
- MÖRK SÉRNOTAREITA
- BUNDIN BYGGINGALÍNA
- BYGGINGARREITIR

BYGGINARREITIR

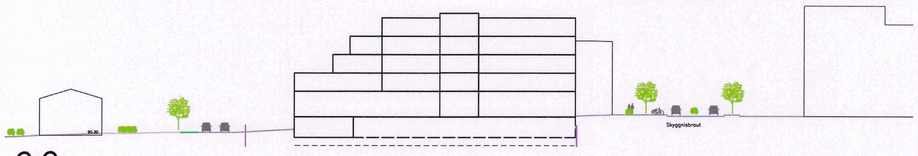
- FJÖLBÝLI
- RAÐHÚS
- PARHÚS
- EINBÝLISHÚS
- TVÍBÝLISHÚS
- BYGGINGAREITUR FYRIR BÍLAGEYMSLUR NEÐANJARÐAR
- VERSLUN OG ÞJÓNUSTA
- STOFNANIR
- DREIFISTÖÐ



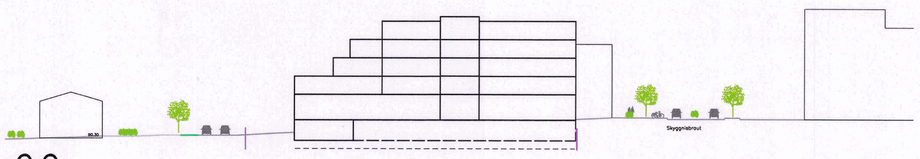
D-D



D-D



C-C



C-C

Skýringarsnið fyrir breytingu

Heiti	Húsagerð / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað: Húsnæði ofanj. (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofanj. (A+B, versl)	Húsnæði ofanj. (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svalir og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymslur+tæknjarými)	Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað: Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílgeymslu	Nýtingarhlutfall bílgeymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurliðað: Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða á borgarlandi	Athugasemdir
Lóð E																			
Skyggnisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5	4119	2500	1545	385	0	71	500	2,47	0,48	0,12	0,00	16	92	58	33	27	Göngukvöð
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	3-5		1925	1360	200	0	63	300		0,40	0,07	0,00	15					
Gæfutjörn 10-14	Fjölbýlishús	3		620	460	0	0	18	140		0,12	0,03	0,00	6					
Jarpstjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646		0,69	0,16	0,00	21					
Bílgeymsla neðanjarðar	bílgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0					
Samtals			4119	10166	5295	1435	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	58	92	58	33	27	

Skýringarsnið er óbreytt

Heiti	Húsagerð / notkun	Fjöldi hæða án kjallara	Stærð lóðar m²	Heildarbyggingarmagn	Heildarbyggingarmagn sundurliðað: Húsnæði ofanj. (A+B, íbúðir)	Húsnæði ofanj. (A+B, versl)	Húsnæði ofanj. (A+B, annað)	B-rými til viðbótar (svalir og skyggni)	Byggingarmagn neðanjarðar (geymslur+tæknjarými)	Nýtingarhlutfall heild	Nýtingarhlutfall sundurliðað: Nýtingarhlutfall ofanjarðar	Nýtingarhlutfall neðanjarðar án bílgeymslu	Nýtingarhlutfall bílgeymslu	Fjöldi íbúða	Fjöldi bílastæða á lóð heild	Fjöldi bílastæða sundurliðað: Fjöldi bílastæða í bílg.	Fjöldi bílastæða á lóð	Fjöldi bílastæða á borgarlandi	Athugasemdir
Lóð E																			
Skyggnisbraut 13-15	Fjölbýlishús og verslun	3-5	4119	2500	1545	385	0	71	500	2,47	0,48	0,12	0,00	16	92	58	33	27	Göngukvöð
Rökkvatjörn 1	Fjölbýlishús og verslun	3-5		1925	1360	200	0	63	300		0,40	0,07	0,00	15					
Gæfutjörn 10-14	Fjölbýlishús	3		620	460	0	0	18	140		0,12	0,03	0,00	6					
Jarpstjörn 2-4	Fjölbýlishús og verslun	3-5		3511	1930	850	0	78	646		0,69	0,16	0,00	21					
Bílgeymsla neðanjarðar	bílgeymsla			1610	0	0	0	0	0		0,00	0,00	0,39	0					
Samtals			4119	10166	5295	1435	0	230	1586	2,47	1,69	0,39	0,39	58	92	58	33	27	

Skilmálatafla fyrir breytingu

Lóð E

Á þessari lóð er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Gert er ráð fyrir bílgeymslu með 58 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610m2. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslur íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m2. Kjallari skal vera niðurgrafinn þar sem landhalli gefur tilefni til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílgeymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m2. Þar af er 3.196 m2 í kjallara.

Á lóð E er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skyggnisbraut 13-15, Jarpstjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m2 sem er innifaldir í áðurnefndu heildarbyggingarmagni. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarkshæð er samkvæmt skilmálum.

Byggingar
Sambyggð hús og hús innan sömu lóðar skulu hönnuð þannig að þeim fjölbreytileika í ásýnd götuhliða að Skyggnisbraut og aðliggjandi götum, sem skilmálar gera ráð fyrir, verði náð. Þetta þýðir að hvert stigahús með aðliggjandi íbúðum skal hanna sem sérstaka einingu með tilheyrandi útlitseinkenni. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun verði náð. Byggingarleyfisumsókn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

Svalir og útskot
Svalir má ná út 1,65m fyrir byggingarlínu.

Húshæð
Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð versluna- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.
- Hámarksvegghæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar
- Hámarksvegghæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar
- Hámarksvegghæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bætast 0,50 metrar við uppgefnar vegghæðir.

Íbúðagerðir
Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:
2herb. ~ 17 íbúðir um 29%
3herb. ~ 32 íbúðir um 55%
4herb. ~ 7 íbúðir um 12%
5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

- Allar stærðir í skilmálatöflu eru hámarkstærðir
- Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi er gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags

Skilmálatafla er óbreytt

Samantekt: Bætt er við byggingarreit fyrir sorpgáma og leyfi fyrir innganga frá garði.

Breytingartillaga

Lóð E
Á lóð E er gert ráð fyrir þremur fjölbýlishúsum, 3-5 hæðir ofanjarðar með 58 íbúðum og 33 bílastæðum á lóð. Einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum á 1. hæð (jarðhæð) húsa við Skyggnisbraut 13-15, Jarpstjörn 2-4 og Rökkvatjörn 1 samtals 1.435 m2 sem er innifaldir í heildarbyggingarmagni. Gert er ráð fyrir bílgeymslu með 58 bílastæðum í kjallara, samtals 1.610m2. Einnig er heimilt að byggja kjallara fyrir geymslur íbúða og tæknirými, samtals 1.586 m2. Kjallari skal vera niðurgrafinn þar sem landhalli gefur tilefni til. Heimilt er að nýta byggingarmagn sem skilgreint er fyrir geymslur og tæknirými neðanjarðar að hluta undir bílgeymslu. Heildarbyggingarmagn, A og B rými, á lóðinni er samtals 10.166 m2. Þar af er 3.196 m2 í kjallara. Heimilt er að færa til byggingarmagn milli lóða innan reits E á meðan hvert hús er innan byggingarreits og hámarkshæð er samkvæmt skilmálum.

Aðkoma
Sérstaða reits E eru jarðhæðir með verslun og þjónusthúsnæði. Úthliðar götuhæðar að Jarpstjörn, Skyggnisbraut og Urðartorgi einkennast af þjónustu og verslunarrekstur. Aðkoma íbúða, dvalar- og leiksvæða er frá garði sjá leiðbeinandi staðsetningu innganga á uppdrátti. Akfær skábraut er frá Gæfutjörn að garði og bílastæðum tryggir aðgengi fyrir alla að íbúðum. Garðurinn tengist einnig Urðartorgi og aðliggjandi götum með gangstígum.

Byggingar
Alla byggingar skulu falla að heildaryfirbragð reitsins þó þannig að hver bygging skal hönnuð sem sérstök eining með tilheyrandi útlitseinkenni. Sami aðili má hanna fleiri hús á hverri lóð, ef tryggt er að skilmálar skipulagsins séu uppfylltir og hæfilegum fjölbreytileika í formun og efnisnotkun verði náð. Byggingarleyfisumsókn skal leggja fyrir skipulags- og samgönguráðs til samþykktar.

Svalir og útskot
Svalir mega ná út 1,65m fyrir byggingarlínu.

Sorp
Heimilt er að nota djúpgáma og skulu þeir staðsettir innan byggingarreits.

Húshæð
Hámarks salarhæð íbúðar er 3 metrar og hámarks salarhæð versluna- og þjónusturýmis er 4,5 metrar.
- Hámarksvegghæð þriggja hæða bygginga 9,0 metrar og þriggja hæða bygginga með verslun 11,5 metrar
- Hámarksvegghæð fjögurra hæða bygginga með verslun er 13,5 metrar
- Hámarksvegghæð fimmhæða bygginga með verslun má vera 16,5 metrar. Ef þök eru flöt bætast 0,50 metrar við uppgefnar vegghæðir.

Íbúðagerðir
Miðað er við fjölbreyttar íbúðir að gerð og stærð:

2herb. ~ 16 íbúðir um 28%
3herb. ~ 26 íbúðir um 44%
4herb. ~ 15 íbúðir um 25%
5herb. ~ 2 íbúðir um 3%

- Allar stærðir í skilmálatöflu eru hámarkstærðir
- Vikmörk á fjölda íbúða sem heimil eru samkvæmt aðalskipulagi gilda ekki fyrir þennan reit.

Að öðru leyti gilda skilmálar gildandi deiliskipulags

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á

skipulags- og samgönguráði þann 13. janúar 2021

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var breytingin ekki grenndarkynnt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann 22. janúar 2021

Verkheiti: **Reitur E, Úlfarsárdalshverfi**
Verknúmer: **4385**
Byggingahluti:
Teikningaheiti: **Deiliskipulagsuppdráttur**
Mælikvarði: **1:1000**
Teikningar: **- 1 af 2**
Dagsetning: **08 01 2021**
Teikningarnúmer: **4385 S0400**

Skráarheiti : 4385-S0400.vwx

Sigríður Magnúsdóttir 260362-6589 Arkitekt FAÍ
Hans-Olav Andersen 120160-2069 Arkitekt FAÍ MNAL
Laugavegi 26 • 101 Reykjavík • S: 512 4200 • www.tst.is • info@tst.is
Teiknistofan TRÖÐ